

ZARZĄDZENIE NR 115/2024
WÓJTA GMINY ANDRESPOL

z dnia 13 grudnia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), **Wójt Gminy Andrespol zarządza, co następuje:**

§ 1. 1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr LXII/514/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 grudnia 2022 r.

2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Andrespol oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Andrespol.

Wójt Gminy Andrespol

Dariusz Kubus

Załącznik do zarządzenia Nr 115/2024

Wójta Gminy Andrespol

z dnia 13 grudnia 2024 r.

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Andrespol		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	22 stycznia 2024 r.		działka nr ewid. 77, obręb Stróża	uwaga uwzględniona		1. Zwracam się z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działce o nr 77, która znajduje się w miejscowości Stróża, ul. Ludwików. Obecnie na działce nr 77 znajduje się wpis o charakterze zagrodowym (uwaga do studium z dnia 12.01.24). Proszę o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego, iż zależy mi na zabudowie mieszkaniowej (osiedlowej), ze względu na dużą powierzchnię działki. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
2.	23 stycznia 2024 r.		działka nr ewid. 75/21, obręb Zielona Góra	uwaga uwzględniona		2. Zgłaszam uwagę dotyczącą wyłączenia z produkcji leśnej, obszaru o powierzchni ok. 2 tys. m ² , działka nr ewid. 75/21 obręb Zielona Góra. Bardzo istotne, aby wyłączenia dokonać razem z wąskim paskiem gruntu biegnącym wzdłuż granicy działki (skraju) i łączącym się z następnym obszarem leśnym (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi). <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono, w części tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3.	5 lutego 2024 r.		obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	3. Umożliwienie, w przyszłości przekształcenia i podzielnia obecnej działki 94/1 na mniejsze działki z prawem do zabudowy jednorodzinnej na całej powierzchni działki z wytyczeniem dróg dojazdowych. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono, w części tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zagadnienie podziałów

						wtórnych i wytyczenia układu komunikacyjnego uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmieniającym dokumencie.
4.			obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	4. W zakresie zasad podziału nieruchomości wnoszę o możliwość dokonywania podziałów nieruchomości na nowe działki budowlane dla parametrów szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m dla zabudowy wolnostojącej i 18 m dla zabudowy bliźniaczej. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Brak przedmiotowych regulacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol. Parametry do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5.			obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	5. Maksymalna wysokość zabudowy – nieprzekraczająca 10m, zabudowa garażowa i gospodarcza – nieprzekraczająca 5 m. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Zagadnienie wysokości zabudowy uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmieniającym dokumencie.
6.			obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	6. Powierzchnia wynosząca co najmniej 1000 m ² dla zabudowy wolnostojącej, a 800 m ² dla zabudowy bliźniaczej. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Brak przedmiotowych regulacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol. Parametry do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7.			obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy o nawierzchni utwardzonych w wysokości 70% powierzchni działki budowlanej. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Zagadnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika zabudowy uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmieniającym dokumencie.
8.			obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	8. Możliwość wykonywania działalności gospodarczej, nieuciążliwej w sposób niewykraczający poza obszar działki. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Zagadnienie obszaru oddziaływania działalności gospodarczej uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmieniającym dokumencie.

9.	5 lutego 2024 r.		obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	9. Dopuszczenie grupowania się budynków w granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem jednostronnego połączenia wykluczającego zabudowę szeregową budynków. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Brak przedmiotowych regulacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol. Parametry do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10.			obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	10. Usunięcie z projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stanowiska archeologicznego umiejscowionego na terenie Zielonej Góry (AZP: 067-054/2) . <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Wskazane stanowisko jest jednym z pięciu stanowisk na obszarze Gminy Andrespol. Wskazanie przedmiotowego stanowiska wynikało wprost z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i było jednym z warunków zaopiniowania projektu zmiany Studium. Lokalizacja przedmiotowego stanowiska wynika wprost z Karty Ewidencji Stanowiska Archeologicznego, znajdującej się w zasobie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Uszczegółowienie granic i powierzchni przedmiotowego stanowiska nastąpi, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
11.			obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	11. Przekształcenie i podzielenie obecnej działki 95/6 na mniejsze działki z prawem do zabudowy jednorodzinnej na całej powierzchni działki. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono, w części tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zagadnienie podziałów wtórnych uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmieniającym dokumencie.
12.	5 lutego 2024 r.		obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	12. Wyznaczenie drogi dojazdowej graniczącej pomiędzy działkami 95/5 i 95/6 oraz 95/8 oraz 95/6 w postaci ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5 m umożliwiającej ruch i postój pojazdu jako dojście i dojazd do działek budowlanych. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> W przedmiotowej zmianie Studium nie wyznacza się dróg innych niż drogi publiczne. Kwestia przyszłych rozwiązań komunikacyjnych zostanie uregulowana na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
13.			obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	13. W zakresie zasad podziału nieruchomości wnosząc o możliwość dokonywania podziałów nieruchomości na nowe działki budowlane dla parametrów szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m dla zabudowy

						wolnostojącej i 18m dla zabudowy bliźniaczej. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Brak przedmiotowych regulacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol. Parametry do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
14.			obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	14. Minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej w wysokości 30% powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych w wysokości 70% powierzchni działki budowlanej. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Zagadnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej i maksymalnego wskaźnika zabudowy uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmienianym dokumencie.
15.			obszar objęty zmianą studium	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	15. Możliwość wykonywania działalności gospodarczej w sposób niewykraczający poza obszar działki. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Zagadnienie obszaru oddziaływania działalności gospodarczej uwzględniono, w zakresie i stopniu szczegółowości, w jakim jest ono uregulowane w zmienianym dokumencie.
16.			obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	16. Dopuszczeniu grupowania się budynków z granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem jednostronnego połączenia wykluczającego zabudowę szeregową budynków. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Brak przedmiotowych regulacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol. Parametry do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
17.			obszar objęty zmianą studium		uwaga nieuwzględniona	17. Usunięcie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko stanowiska archeologicznego umiejscowionego na terenie Zielonej Góry (nr AZP: 067-054/2). <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Wskazane stanowisko jest jednym z pięciu stanowisk na obszarze Gminy Andrespol. Wskazanie przedmiotowego stanowiska wynikało wprost z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i było jednym z warunków zaopiniowania projektu zmiany Studium. Lokalizacja przedmiotowego stanowiska wynika wprost z Karty Ewidencji Stanowiska Archeologicznego, znajdującej się w zasobie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Uszczegółowienie granic i powierzchni przedmiotowego stanowiska nastąpi, w uzgodnieniu z Wojewódzkim

						Konserwatorom Zabytków w Łodzi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
18.	5 lutego 2024 r.		działka nr ewid. 14/8, obręb Zielona Góra	uwaga uwzględniona		18. Zwracani się z prośbą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego całości bądź części działki nr 14/8, położonej w Zielonej Górze, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono, w części nie stanowiącej użytków leśnych tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
19.	5 lutego 2024 r.		działka nr ewid. 43/3, obręb Zielona Góra	uwaga częściowo uwzględniona		19. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 100607-5.0025.43/3. Na cele budowlane, mniejsze działki graniczą bezpośrednio z działkami budowlanymi, które zabudowane są domami jednorodzinnymi. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono, w części tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
20.	5 lutego 2024 r.		działka nr ewid. 16/34, obręb Zielona Góra	uwaga uwzględniona		20. Wnioskujemy o całościowe nadanie działce nr 16/34 jednego podstawowego obszaru funkcjonalnego, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniając faktyczny charakter terenu i jego niezgodność z obecnie obowiązującą klasyfikacją jako lasu. Jednocześnie informujemy: • Aktualizacja gleboznawczej klasyfikacji gruntów i użytków gruntowych zmieniająca użytek LsV na Lzr-PsV: Informujemy o toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów i użytków gruntowych dla nieruchomości nr 16/34 zmieniające użytek LsV na Lzr- PsV. Zaznaczamy, że aktualne użytki gruntowe na działce są niezgodne ze stanem faktycznym, co zostało udokumentowane w projekcie ustalenia klasyfikacji dla ewidencji gruntów przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem ewidencyjnym P. 1006.2021.4366. • Nieprawidłowy wpis w ewidencji gruntów. Podkreślamy, że decyzja będąca podstawą wpisu do ewidencji gruntów terenu jako las jest obecnie nieprawomocna i jest przedmiotem postępowania sądowo-administracyjnego przed Naczelnym Sądem Administracyjnym. • Niezgodność z gleboznawczą klasyfikacją gruntów i ustawą o lasach: Zgodnie z klasyfikacją gruntu, teren działki nr 16/34 nie spełnia kryteriów uznania go za las, co zostało udokumentowane w protokole klasyfikacji gruntu i lustracją terenową. Działka nie była i nie jest wykorzystywana do gospodarki leśnej, a faktyczna powierzchnia drzewostanu wynosi 674 m2. Teren ten jest przystosowany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. • Wyłączenie z produkcji leśnej. Informujemy, że zostało również wszczęte postępowanie administracyjne dotyczące wyłączenia z produkcji

					leśnej 0,1511 ha gruntów leśnych na naszej działce. • Decyzja o warunkach zabudowy. Informujemy, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne dotyczące uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla całej działki nr 16/34 i zostało ono zawieszono do czasu rozpatrzenia zagadnienia wstępnego związanego z aktualizacją gleboznawczej klasyfikacji gruntów i użytków gruntowych. • Analiza Urzędu Gminy w sprawie decyzji o warunkach zabudowy. Chcielibyśmy zwrócić uwagę na przeprowadzoną przez Urząd Gminy Andrespol analizę, która wskazuje na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla całej działki nr 16/34 po uprzednim uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ta analiza potwierdza wcześniejszą argumentację dotyczącą faktycznego charakteru terenu, który może być przeznaczony do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. • Zmiana przeznaczenia działek leśnych na innych obszarach objętych projektem studium. Zauważamy, że na innych działkach objętych projektem studium dokonano zaznaczenia terenów leśnych, a jednocześnie przewidziano możliwość zmiany ich przeznaczenia. Dotyczy to również działek prywatnych, m.in.: 26/1, 26/2, 95/8, 95/6, 94/1, 75/21. W kontekście tej obserwacji zwracamy uwagę na potrzebę uwzględnienia podobnej elastyczności w przypadku naszej działki nr 16/34. W świetle aktualnej klasyfikacji gruntu, która nie odzwierciedla charakteru lasu, a raczej terenu przystosowanego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnosimy, aby również dla naszej nieruchomości dokonać zmiany jej funkcji na obszar zabudowy mieszkalnej. Wnioskujemy o uwzględnienie tej korekty w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol. • Podział jednej działki na dwie funkcje o niefortunnych kształtach. Proponowany podział działki na część mieszkalną i część zieloną jest bezcelowy i niefortunny. Proponowany kształt przeznaczony do zabudowy mieszkalnej skutecznie uniemożliwia racjonalne wykorzystanie nieruchomości. Wyznaczanie niekształtnych przestrzeni przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej o niewielkich szerokościach (5-10 metrów szerokości) stanowi realne utrudnienie, uniemożliwiając efektywne i funkcjonalne planowanie zabudowy. Przeznaczenie całej działki do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby racjonalne i umożliwiające funkcjonalne planowanie zabudowy. • Niezgodność w zapisie graficznym na rysunku Studium Zauważamy nieścisłość w zapisie graficznym na rysunku Studium dotyczącym naszej działki nr 16/34. Na rysunku zastosowano graficzny znak "kropki", który sugeruje, że część działki jest terenem wymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. To z kolei jest jednoznaczne z możliwością przekształcenia na inną funkcję, np. mieszkalną- co jest zgodne z naszym wnioskiem. Jednakże, paradoksalnie, w tej samej części działki został również użyty kolor zielony, zgodnie z legendą oznaczającą tereny zalesione. Ta widoczna rozbieżność w zapisie
--	--	--	--	--	---

						graficznym budzi nasze zaniepokojenie i może prowadzić do nieporozumień dotyczących prawidłowego przeznaczenia terenu. ·Ograniczenie prawa własności. Należy zauważyć również, że nieuwzględnienie wniosku właścicieli w studium uwarunkowań ma pośredni, ale wiążący wpływ na ograniczenie ochrony przysługującego im prawa własności, a tym samym może naruszać uprawnienia właścicieli gruntów i ich prawa majątkowe. <u>Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:</u> Dla przedmiotowej działki wprowadzono, w całości tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
--	--	--	--	--	--	---

Andrespol, dnia 13 grudnia 2024 r.

Wójt Gminy Andrespol

Dariusz Kubus